



PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE

LE PREFET

Orléans, le 9 juillet 2010

**Projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Carmes-Madeleine » à Orléans (45)
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
dans le cadre de la procédure de demande de déclaration d'utilité publique**

I - Contexte et présentation du projet :

Depuis 2002, la commune d'Orléans s'est engagée dans une dynamique de revalorisation de son centre historique. Concentrée dans un premier temps sur les quartiers Bourgogne et Châtelet, la ville d'Orléans souhaite aujourd'hui engager des opérations de requalification urbaine dans la partie ouest du centre ville.

Par deux délibérations du 18 juin 2010, le Conseil municipal d'Orléans a approuvé le dossier de création de la ZAC dénommée « Carmes-Madeleine », et autorisé le maire à saisir le préfet pour déclarer le projet d'utilité publique.

Cette ZAC d'une surface approximative de 11 hectares s'inscrit dans un secteur densément urbanisé, et englobe le site de l'Hôpital Madeleine, d'une surface de 5.5 hectares. A compter de 2015, ce site sera libéré par les services hospitaliers, rassemblés sur le quartier d'Orléans-La Source. La ZAC se donne pour objectif de profiter de cette libération de foncier pour renforcer la mixité urbaine du quartier (construction de logements, de commerces, accueil d'une partie de l'Université), densifier les constructions sur le périmètre de l'ancien hôpital et améliorer la qualité de l'espace public et les liaisons avec l'Est du centre ville.

L'avis de l'autorité environnementale porte à ce stade sur la qualité du dossier relatif à la demande de déclaration d'utilité publique de la ZAC Carmes-Madeleine. Il fait suite à l'avis de l'autorité environnementale (rendu le 22 avril 2010) dans le cadre de la procédure de création de cette ZAC. Le présent avis est rendu sur la base d'une étude d'impact similaire à celle transmise lors de la procédure de création, et sur un dossier principalement complété d'une notice explicative. Lors de l'étape précédente, la nécessité de certains approfondissements avait été mise en évidence, en vue notamment de l'approbation du projet. La Déclaration d'Utilité Publique reste à un niveau de précision intermédiaire, mais, en permettant d'exproprier certains biens, doit préciser les raisons du choix du projet, si elles ont paru précédemment peu détaillées.

Le présent avis ne préjuge en rien de l'opportunité du projet. Il reprend en les complétant certains éléments de l'avis du 22 avril 2010.

II - Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet. Il permet une hiérarchisation de ces enjeux. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Compte tenu de sa localisation au sein du centre historique d'Orléans, fortement urbanisé et densément peuplé, les enjeux environnementaux les plus forts s'articulent autour de deux thématiques :

- Le patrimoine et le paysage : Le secteur du projet se situe en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et comprend dans son périmètre plusieurs monuments historiques classés ou inscrits. Il appartient par ailleurs au site Val de Loire – UNESCO et constitue une porte d'entrée sur le centre historique d'Orléans, ville labellisée « Ville d'Art et d'Histoire ». La préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain constituent donc un enjeu majeur sur le secteur du projet ;
- La qualité de vie et la santé des populations : Le secteur du projet est densément peuplé et constitue un axe de déplacement important du centre ville. La prise en considération de la qualité de vie et de la santé des riverains et des usagers représente un autre enjeu d'importance sur le secteur, afin de limiter les nuisances aux populations (circulation, bruit, pollution...) tant en phase chantier qu'après réalisation.

III - Qualité de l'étude d'impact

III – 1 : DESCRIPTION DU PROJET

La description du projet figure dans les pages 78 à 93 de l'étude. Des informations et illustrations complémentaires présentées dans les pages 42 à 48 de la notice explicative complètent la description de l'étude d'impact.

Le projet global de création de la ZAC est argumenté et resitué dans le contexte des récents aménagements du centre historique et des projets en cours (seconde ligne de tramway, requalification des mails). Le projet est mis en perspective avec les objectifs des documents de planification (SCoT, PDU, PLH, Agenda 21).

L'étude d'impact détaille les aménagements envisagés pour chacune des trois interventions majeures : le réaménagement du site de l'hôpital, la requalification de la rue des Carmes et l'ouverture à la circulation de la rue Henry Roi. La description est illustrée par des photos et des schémas clairs et compréhensibles.

L'aménagement de la rue des Carmes est également abordé. Une hypothèse alternative au réaligement de la rue est présentée. Des justifications d'ordre urbanistique (lisibilité de la rue et reconstruction d'édifices suivant des standards modernes) et fonctionnel (risque de conflits entre tramway, piétons, automobilistes, livraisons) sont fournies à l'appui de ce réaligement. L'aménagement définitif de la rue (maintien de la circulation ou piétonisation) dépendra néanmoins de choix relevant de l'aménagement local de la ligne de tramway CLEO.

III-2 : DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL

~~L'état initial de l'étude d'impact aborde l'ensemble des thématiques environnementales du secteur.~~

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Le volet patrimonial est abordé, quoique divisé au sein de plusieurs rubriques (historique du site de l'Hôpital et de la rue des Carmes pages 18 à 22, ZPPAUP et monuments historiques en pages 55 et 56, patrimoine bâti de la rue des Carmes pages 63 à 66). Il omet de signaler la procédure d'instruction en cours pour la protection, en qualité de monument historique, des maisons situées aux 45 et 59 de la rue des Carmes. Des photographies des monuments historiques en page 84 illustrent cet état des lieux. Le rapport de l'étude historique et patrimoniale de la rue des Carmes, commanditée par la Ville d'Orléans, est annexé à l'étude d'impact et la complète.

L'étude d'impact comporte une description sommaire de l'état initial de l'entrée de centre-ville sous l'angle paysager et du site en termes de perception urbaine. Deux photos vignettes sont présentes à titre d'illustration en page 22 de la notice explicative.

En matière réglementaire, la notice explicative mentionne en page 27 les contraintes de conservation générées par la ZPPAUP sur le bâti du secteur 1 : « bâti d'intérêt architectural protégé pour sa valeur d'ensemble ». La démolition du front sud de la rue des Carmes, quoi que n'étant pas par principe incompatible avec le règlement de la ZPPAUP, aurait mérité de plus amples justifications.

QUALITE DE VIE ET SANTE

Les nuisances locales (bruit, qualité de l'air, circulation) sont présentées et illustrées de cartes et schémas. Le volet qualité de l'air, présenté globalement à l'échelle de l'agglomération, aurait mérité d'être développé pour montrer l'intégration du projet dans le plan d'actions du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Orléans, sur les polluants identifiés dans cette zone (NO₂, benzène).

III-3 : DESCRIPTION DES EFFETS PRINCIPAUX QUE LE PROJET EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR SUR L'ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE ET PAYSAGE

Sur le volet patrimonial, l'étude d'impact localise les édifices existants ayant vocation à être conservés sur le site de l'Hôpital Madeleine et de la rue des Carmes, ainsi que ceux que le maître d'ouvrage se propose de démolir. Une illustration de ce que pourrait être le site est présentée en page 83. Les raisons de la démolition quasi complète des bâtiments de l'Hôpital non inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques sont abordées en page 35 de la notice explicative. Des alternatives auraient pu étayer la démonstration et le parti d'aménagement retenu.

Le réaménagement de la rue des Carmes entraînera des impacts importants sur le patrimoine bâti, de par la démolition de bâtiments sur le front sud de la rue (sur environ 120 mètres de longueur). Cette démolition fera disparaître les façades existantes au profit d'une architecture ayant pour ambition de recréer les caractéristiques architecturales orléanaises.

Le projet de ZAC se situe sur le périmètre du Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'Unesco. Orléans a obtenu le label « Ville d'Art et d'Histoire ». Les aménagements faisant l'objet du dossier de DUP ayant vocation, selon le maître d'ouvrage, à constituer « un point focal de l'entrée sur le centre-ville visible depuis le pont Joffre » (page 80 de l'étude d'impact), cet aspect devra faire l'objet de précisions lors des études de réalisation.

QUALITE DE VIE ET SANTE

Le dossier présente une quantification détaillée de l'impact du projet sur les besoins de déplacements locaux et la circulation routière. Toutefois, une représentation cartographique des trafics totaux aux heures de pointes sur les principales voiries aurait utilement pu la compléter, ainsi qu'une comparaison des trafics attendus avec et sans projet de ZAC.

L'évaluation des nuisances (bruit, qualité de l'air...) en situation de projet aurait pu être complétée par un comparatif « Etat initial / Situation de projet », qui en aurait facilité l'appropriation par le public.

III-4 : DESCRIPTION DES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE DES EFFETS NEGATIFS IMPORTANTS ET, SI POSSIBLE, Y REMEDIERPHASE CHANTIER

Les nuisances en phase chantier seront réduites par l'adoption d'un plan de « chantier à faibles nuisances », dont le contenu devra être détaillé dans le cadre du dossier d'approbation de l'aménagement.

ETAT FINAL : PATRIMOINE ET PAYSAGE

La réhabilitation des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques fait l'objet d'une étude en cours. Ses conclusions seront à verser au dossier de réalisation de la ZAC. L'autorité environnementale prend note de la volonté du maître d'ouvrage d'envisager cette reconversion en lien avec l'architecte des bâtiments de France et l'architecte des monuments historiques. Certains bâtiments remarquables, conservés en arrière de la rue des Carmes, devront être mis en valeur à l'occasion du réalignement.

ETAT FINAL : QUALITE DE VIE ET SANTE

Des éléments plus précis sur les mesures destinées à limiter la nuisance sonore (insonorisation des bâtiments et/ou dispositifs anti-bruit) et à améliorer la qualité de l'air (utilisation des énergies renouvelables en substitution des énergies fossiles) pour les riverains (à la source ou dans le cadre des constructions nouvelles ou réhabilitées) seront à développer lors du dossier de réalisation.

IV - Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet :IV-1 : LE PATRIMOINE

Situé en secteur patrimonial protégé, le projet ambitionne de combiner conservation, mise en valeur et démolition de bâtis existants.

L'évaluation de l'impact du projet sur le patrimoine est rendue malaisée par les incertitudes qui planent encore, au stade de la demande de déclaration d'utilité publique, sur la consistance exacte de certains aménagements : si les modalités de reconstitution des façades des immeubles voués à la démolition sont convenablement présentées, la combinaison de ces aménagements avec la réhabilitation des monuments inscrits ou classés appellera des précisions au stade du dossier de réalisation.

~~L'importance des enjeux patrimoniaux du projet impose d'approfondir les choix architecturaux et d'en argumenter finement les justifications dans le dossier de réalisation de la ZAC destiné à l'approbation des aménagements.~~

IV-2 : QUALITE DE VIE ET SANTE

Le projet de ZAC prévoit le développement de logements, d'activités tertiaires et universitaires. Ces activités n'augmenteront pas les nuisances actuelles, et les trafics routiers générés devraient être de l'ordre de grandeur de ceux de l'Hôpital Madeleine aujourd'hui. Les mesures présentées dans le dossier pour supprimer ou réduire les impacts du projet ambitionnent de ne pas dégrader la situation existante.

Le volume des nuisances liées au bruit, à la circulation et à la pollution sur la ZAC dépendra des partis d'aménagement qui seront retenus pour les projets à proximité (requalification des mails) ou inclus dans le périmètre. Ils devront être intégrés au dossier de réalisation de la ZAC.

IV-3 : ENERGIES RENOUVELABLES

L'autorité environnementale relève le souhait du maître d'ouvrage de s'orienter vers des bâtiments à hautes performances énergétiques et de vérifier la faisabilité de la construction et du raccordement de la ZAC à une chaufferie biomasse en cogénération. Cet aspect devra être précisé lors des études de réalisation de la ZAC.

V - Méthode et résumé non technique :

La particularité de l'opération engagée tient pour une large part à la transformation au fil du temps des immeubles concernés par le projet d'aménagement. La difficulté de l'évaluation de la qualité de ce patrimoine aurait dû être mentionnée. Les enjeux des solutions esquissées en vue de la réutilisation partielle d'éléments architecturaux existants en lien avec les nouvelles constructions après élargissement de la rue des Carmes appellent des travaux complémentaires pour préciser les solutions retenues et en rendre la lecture plus accessible.

VI - Conclusion :

La qualité de l'étude d'impact se trouve atténuée par l'incertitude affectant certains aspects des aménagements proposés. Si les éléments ainsi présentés apparaissent globalement adaptés pour apprécier les enjeux qui sont en cause au stade de la déclaration d'utilité publique, notamment au regard des possibilités d'expropriation, des compléments relatifs notamment aux choix architecturaux demeurent nécessaires et devront être produits en tout état de cause avant la phase d'aménagement de la ZAC.



Gérard MOISSELIN

ZAC « Carmes-Madeleine » - Dossier de DUP

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et l'importance des enjeux vis à vis du projet sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu* pour le territoire	Enjeu ** vis à vis du projet	COMMENTAIRE ET/OU BILAN
Faune, flore (en particulier les espèces remarquables dont les espèces protégées)	E	+	Secteur déjà fortement urbanisé, pas d'espèces protégées
Milieux naturels dont les milieux d'intérêts communautaires (N2000), les zones humides	E	0	Hors zonages d'inventaire
Connectivité biologique (trame verte et bleue)	E	0	Le secteur n'est pas situé entre deux réservoirs biologiques
Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité Prélèvements en Z.R.E.	E	+	Gestion des ruissellements et des infiltrations
Captages d'eau potable (dont captages prioritaires)	E	0	Secteur hors périmètre de protection ou d'aire d'alimentation
Energies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émission de CO2)	E	++	Opération de régénération urbaine en cœur d'agglomération
Sols (pollutions)	NC	0	
Air (pollutions)	E	++	Forte densité de population
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains, ...) et technologiques	E	+	Risques moyens de retrait / gonflement d'argiles Présence de carrières
Déchets (gestions à proximité, centres de traitements)	E	+	Forte densité de population
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	E	0	Secteur déjà urbanisé
Patrimoine architectural, historique	E	+++	Secteur en ZPPAUP et présence de monuments historiques
Paysages	E	++	Secteur inclus dans le périmètre Val de Loire-UNESCO et en entrée de l'hyper-centre
Odeurs	NC	0	
Emissions lumineuses	NC	0	
Trafic routier	E	++	Présence de voiries pénétrantes dans l'hyper-centre, passage de la ligne de tramway CLEO
Sécurité et salubrité publique	NC	+	
Santé	E	++	Forte densité de population
Bruit	E	++	Forte densité de population
Autres à préciser (archéologie, servitudes radioélectriques, lignes, aires géographiques protégées, ...)		++	Richesse archéologique potentielle

* Etendue du territoire impacté

E : ensemble du territoire, fort,

L : localement,

NC : pas d'informations

présent mais faible,

** Hiérarchisation des enjeux

+++ : très

++ fort,

+